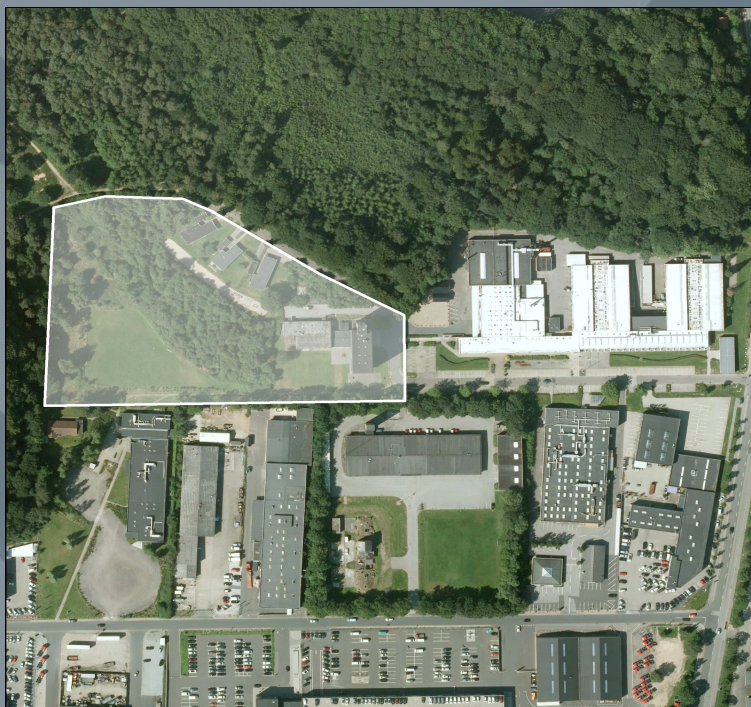




LOKALPLAN 12-012

For et boligområde ved Bredhøjvej

Silkeborg

Silke**borg** Kommune

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1.
1. Formål	2.
2. Områdets afgræsning og zonestatus	3.
3. Områdets anvendelse	4.
4. Udstykning	5.
5. Veje, stier og parkering	6.
6. Bebyggelsens omfang og placering	8.
7. Bebyggelsens ydre fremtrædende	10.
8. Ubebyggede arealer og beplantning	12.
9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	14.
10. Ophævelse af eksisterende lokalplan	15.
11. Lokalplanens retsvirkninger	16.
Redegørelse	17.
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	18.
Lokalplanens formål og baggrund	20.
Eksisterende forhold	21.
Fremtidige forhold	23.
Miljøvurdering	25.
Lokalplanens forhold til anden planlægning	26.
Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning	28.
Juridiske kort	31.
Kortbilag 3 - Vejledende illustrationsplan	32.
Hvad er en lokalplan?	33.
Forslag til kommuneplantillæg 13	34.
Projektmappe	35.
Vurdering af bæredygtighed	36.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

Ad 1.1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål

- | At der gives mulighed for etablering af et boligområde til etagebebyggelse, hvor der er mange muligheder for placering og udformning af bebyggelsen
- | At væsentlige landskabstræk i området bevares og styrkes
- | At der etableres et stisystem, der sikrer forbindelser internt i bebyggelsen samt eksternt til det overordnede stisystem i Kejlstrup Plantage.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanens grænse er vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnr.: matr.nr. 1336av, Silkeborg Markjorde, samt parceller der efter den (dato for offentliggørelse) udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2

Lokalplanen ligger i byzone.

2.3

Lokalplanområdet inddeles i delområde I og II.

3. Områdets anvendelse

3.1

Delområde I må anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse med tilhørende fælles friarealer, færdselsarealer og parkering.

Indenfor området kan der desuden opføres kollektive anlæg og institutioner til områdets forsyning, f.eks. fælleshus.

3.2

Indenfor delområde I kan der desuden opføres mindre bygninger på maks. 15 m² og anlæg nødvendige for privat, fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, f.eks. transformerstationer, masteanlæg, regnvandsbassiner, fælles affaldsplads og andre tekniske anlæg. Bygningerne skal placeres og udformes, så de er tilpasset den omgivende bebyggelse.

3.3

Delområde II er udlagt til naturområde.

Indenfor delområde II må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg.

Ad. 3.3: Området er udpeget som ellesump og omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Områdets tilstand må således ikke ændres.

3.4

Der kan indenfor lokalplanområdet opstilles en mast for mobilantennetårne m.m. med tilhørende teknisk udstyr. Der gives kun mulighed for antennemast såfremt teleselskabet kan godtgøre, at der ikke findes andre mulige udpegede lokaliteter til mastplaceringer eller eksisterende ikke fuldt udnyttede master i området.

Ad. 3.4: Placering af antennemast skal godkendes af Silkeborg Kommune. Der angives ikke en præcis placering, da bebyggelsens placering ikke er endeligt fastlagt.

En eventuel mast skal placeres på et bygningstag.

3.5

Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberalt erhverv, som er foreneligt med områdets karakter af boligområde, hvis:

- I virksomheden drives af den, som beboer den pågældende ejendom/adresse
- I virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres
- I virksomheden maksimalt udgør 25% af etagearealet for den enkelte bolig
- I virksomheden ikke medfører ulemper for områdets øvrige beboere
- I virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom
- I reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

Ad. 3.5: Selvom anvendelsen fastlægges til beboelse må der drives visse former for erhverv i boliger (f.eks. kontor, frisør, dagpleje og lign. liberale erhverv), når ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

4. Udstykning

4.1

Lokalplanområdet kan kun udstykkes efter en samlet plan.

Området skal udstykkes i enheder, der omfatter mindst een etageboligblok samt en forholdsmæssig andel af de fælles friarealer.

Ved evt. udstykning skal byggemulighederne, parkeringspladser og grønne områder fordeles og tinglyses på den enkelte matrikel.

Ad. 4.1: Hensigten med bestemmelsen er, at det skal være muligt at udstykke hver etageboligblok for sig. Den præcise placering af skellene er der ikke taget stilling til, men der skal ved udstykning af en etageboligblok medtages en forholdsmæssig del af de fælles friarealer herunder parkeringspladser.

5. Veje, stier og parkering

5.1

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Bredhøjvej, over ejendommen matr.nr. 1336r. Vejadgangen skal placeres med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

Ad. 5.3: Vejadgangen tinglyses i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan.

Ejeren af lokalplanområdet, som også er ejer af ejendommen 1336r, har tilkendegivet, at der vil blive tinglyst vejadgang til området.

5.2

Veje, stier, parkeringspladser og manøvrearealer skal placeres indenfor delområde I, se kortbilag 2.

Ad 5.2: Der er udlagt beskyttelseslinje mod skovbrynet mod nord og øst for at sikre, at træernes kroner og rødder ikke beskadiges. Skovbrynet er væsentligt levested bl.a. for områdets flagermus.

Veje, stier, parkeringspladser og manøvrearealer udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.

Der er udlagt beskyttelseslinje mod ellemosen, idet området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, hvilket betyder at områdets tilstand ikke må ændres.

Veje, stier, parkeringspladser og manøvrearealer skal respektere en 10 m beskyttelseslinje mod skovbrynet mod nord og øst samt en beskyttelseslinje på 5 m omkring den §3 beskyttede ellemose. Se kortbilag 2.

Det betyder, at der ikke må etableres byggeri, anlæg eller oplæg indenfor det udlagte beskyttelseslinjer - heller ikke i anlægsfasen.

5.3

Der skal anlægges stier igennem området med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.

Ad. 5.3: Stierne skal sikre gode forbindelser internt i området samt til det overordnede stisystemet i Kejlstrup Plantage.

5.4

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer, jf. § 39 i lov om offentlige veje (jf. lovbek. nr. 1048 af 3. november 2011). Der skal også sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Ad 5.2: Vedrørende udformningen af vendepladser henvises til Vejdirektoratets publikation: "Byernes trafikarealer, hæfte 9. Anlæg for parkering og standsning m.v." (Tjek nyeste publikation)

Der skal være vendemulighed for lastvogne for enden af blinde veje.

Læs mere om:

Læs mere :

Lov om offentlige veje

Byernes trafikarealer (tjek at links fungerer)

Lov om private fællesveje

5.5

- I Boligvejene skal udlægges med en samlet bredde på minimum 8 m, hvoraf vejens befæstede flade skal have en bredde på min. 5 m.
- I Stier skal udlægges med en bredde på 5 m, hvoraf stiens befæstede flade skal have en bredde på min. 3 m.

5.6

Master til belysning af veje og stier må ikke overstige en højde på

Ad 5.6: Bestemmelsen skal forhindre

3,5 m. Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som retter lyset nedad, og er rettet mod færdselsarealerne. Armaturer som spreder lyset mod haver og fællesarealer er ikke tilladt.

unødig lysforurening og istedet sikre, at belysningen fremstår diskret og afdæmpet.

5.7

Der skal udlægges areal til minimum 1 p-plads pr. bolig. Mindst 80 % af de tilhørende p-pladser skal anlægges i forbindelse med opførelsen af ny bebyggelse. Resterende 20% kan udlægges som grønne græsflader, som kan tages i brug i spidsbelastningsperioder.

Ad. 5.7: Der er udlagt relativt store p-arealer til bebyggelsen. Bestemmelsen skal sikre, at det overordnede indtryk af området fortsat fremstår med en grøn karakter.

Antallet af handicappladser bestemmes i henhold til bygningsreglementets bestemmelser med tilhørende anvisninger.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal det på situationsplanen angives, hvor p-arealerne placeres. dette gælder også de 20% af p-arealerne, som er udlagt til grønne græsflader.

5.8

Dele af p-arealerne skal anlægges som multifunktionelle arealer, som indbyder til ophold og aktivitet for områdets beboere. Alternativt skal p-arealerne begrønnes, f.eks i form af solitære træer, hækbeplantning, regnbede eller græsarmering.

Ad. 5.6: Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt som en del af den grønne struktur. Der grønne karakter ønskes derfor så vidt muligt bevaret.

5.9

Der skal anlægges mindst 1 cykel p-pladse pr. 50 m2 etageareal indenfor lokalplanområdet. Cykel p-pladserne kan etableres i kælder eller på terræn.

5.10

Inden for lokalplanområdet er det fra kl. 20.00-06.00 ikke tilladt, at parkere eller henstille:

- | biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg.
- | biler med tilladelse til mere end 10 passagerer samt
- | større anhængere såsom sættevogne, campingvogne, både og lignende.

Ad 5.10: Bestemmelsen kan dog fraviges ved særlige arrangementer efter tilladelse fra Silkeborg Kommune.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 67 svarende til et samlet etageareal på ca. 16.500 m².

Etagearealet skal fordeles på mindst 3 selvstændige boligblokke indenfor delområde I.

Lokalplanområdet må maksimalt befæstes svarende til 60% af områdets areal.

(Såfremt grunden bebygges/befæstes ud over 60 % skal regnvandet enten håndteres internt på matriklen eller forsinkes inden udledning til regnvandssystemet).

Ad 6.1: Det er hensigten med bestemmelsen at alle ejendomme i området uanset grundstørrelse får mulighed for at opføre en familiebolig af passende størrelse.

Kravet vedrørende regnvandsafledning stammer fra Spildevandsplan 2011 – 2021. Baggrunden for kravet er, at de fleste regnvandssystemer er dimensioneret efter en samlet befæstelse/bebyggelse på 60 %. Befæster man yderligere, er der risiko for oversvømmelser andre steder på systemet.

6.2

Lokalplanområdet må maksimalt befæstes svarende til 60% af områdets areal.

6.3

Al bebyggelse skal respektere de fastlagte beskyttelseslinjer som vist på kortbilag 2.

Beskyttelseslinjen er fastlagt til

- l 5 m mod den §3 beskyttede ellesump, delområde 2
- l 10 m mod skovbrynet mod nord og vest.

Der må ikke foregå kørsel eller etableres oplag o.lign indenfor de udlagte beskyttelseslinjer mod skovbryn og ellesumpen i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder.

Ad 6.3: Beskyttelseslinjen mod ellesumpen skal sikre, at der ikke sker ændringer af områdets naturtilstand. Beskyttelseslinjen mod skovbrynet mod nord og vest skal sikre, at træernes rødder og kroner ikke beskadiges. Skovbrynet er et væsentligt levested for områdets dyreliv, f.eks. flagermus.

6.4

Der pålægges byggelinje på minimum 5 m mod interne boligveje.

6.5

Bebyggelsen kan opføres i maks. 10 etager med en højde på maks. 32 m over eksisterende terræn.

6.6

Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet plan for hele området.

Ad 6.6: I en samlet plan skal der redegøres for:

- l placering af boligbebyggelsen og evt. fællesbygninger og tilhørende private- og fælles opholdsarealer,
- l placering af tilbygningsmuligheder, set i sammenhæng med en udnyttelse af det maksimale etageareal,
- l placering af carporte/garager og småbygninger,
- l terrænreguleringer,
- l udstykningsplan (§10a i byggeloven),

Der er vist eksempel på hvordan området kan udnyttes på kortbilag 3.

6.7

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, el, vand og kloakering efter de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler.

Ad 6.7: Såfremt bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri fritages denne fra tilslutningspligten til den kollektive varmforsyning jf. Planlovens § 19, stk. 4. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder klassifikationskravene til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.

Tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Silkeborg Kommune efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsyningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.

6.8

Boligbebyggelse og anden støjfølsom bebyggelse skal støjæssigt sikres, så det indendørs støjniveau i opholdsrum opfylder kravene fastsat i Bygningsreglementet.

Udformningen af boligens facader skal således ske, så det maksimale støjniveau indendørs ikke overstiger L_{den} 46 dB(A), når vinduerne er åbne. Der henvises desuden til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4, 2007 "Støj fra veje".

Ad 6.8: Støjsikring kan f.eks. ske med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner. Boliger kan f.eks. orienteres så der så vidt muligt er opholds- eller soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Omdannelsesperioden på 8 år gælder fra dagen for lokalplanens vedtagelse.

6.9

Der skal etableres støjafskærmning i lokalplanområdts skel mod syd, med mindre det kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

7. Bebyggelsens ydre fremtrædende

7.1

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal opføres med en arkitektonisk sammenhæng i udtryk og materialevalg, så bebyggelsen opleves som en sammenhæng.

Ad. 7.1: Bestemmelsen skal sikre en vis arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen, med betyder ikke at alle bygninger eller delelementer skal være ens.

7.2

På tagfladen må der ikke anvendes blanke, reflekterende tagmaterialer. Dog må der opsættes solfangere, solcelleanlæg og tagvinduer.

Ad 7.2: Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.

Tage kan opføres som "grønne tage"

Et levende grønt tag er et tag med planter som yderste tagbeklædningslag. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter. De grønne tage skal bidrage til, at bebyggelsen falder ind i landskabet og samtidigt give området en særlig karakter med høj rekreativ værdi.

7.3

Bebyggelsen skal fremstå afdæmpet i forhold til omgivelserne. Bebyggelsen må således ikke fremstå i hvide eller lyse farver.

Ad. 7.3: Definitionen på jordfarver: jordfarver er varme nuancer i gul, rød, brun og grøn som de traditionelle dodenkop og umbra. Jordfarver anses ikke for at være kraftige kulører som eksempelvis postkasserød, græsgrøn og solsikkegul.

Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler skal fremtræde i materialernes naturfarver, i sort, i farver indenfor jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort og tilpasses den samlede bebyggelse.

Anvendes der til udvendig beklædning brædder af træsorter som taks, tuja, lærk, eg, pitch pine, douglas, redwood, merbau, mahogni, teak eller lignende med særlige egenskaber i forhold til fugtfølsomhed og selvimpregnering, kan disse dog fremstå i træsortens naturfarve evt. vedligeholdet med en farveløs eller mørkpigmenteret olie eller lignende.

7.4

På udvendige bygningssider må blanke og reflekterende materialer kun anvendes til vinduer, solfangere og solceller.

Ad 7.4: Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.

7.5

I området må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering finde sted.

7.6

Der kan opføres 1 maste f.eks. for mobilantennener med en højde på maks. 5 m med tilhørende tekniskabe. Tekniskabe skal opføres som en samlet enhed.

Ad. 7.6: Det skal godtgøres, at der er behov for master indenfor området. Placeringen af eventuel maste skal sikre, at antennen skjules mest muligt bag tagkanten.

En eventuel maste skal placeres på taget af en af boligblokkene, minimum 5 m fra tagkant.

7.7

Solenergianlæg skal placeres på tagfladen, så de så vidt muligt følger tagfladens hældning. Såfremt taghældningen ikke er tilstrækkelig, og det er nødvendigt at opsætte anlæggene på et stativ, skal siderne lukkes, så stativerne ikke er synlige. Rammer/siderne omkring anlæggene skal have sammen farve som selve panelerne.

Ad. 7.7: Solenergianlæg bør indtænkes i arkitekturen/designet fra starten.

Anlæggene kan alternativt indarbejdes i facader eller tagflader, så de bidrager til variation og dekoration i bygningens arkitektur.

7.8

Ventilationsanlæg, andre tekniske anlæg og afkast skal integreres i bygningskroppen eller udformes som elementer, der er tilpasset bygningens hovedform og arkitektur. Der må ikke være synlige rørføringer på tage. Agrigater, der opstilles på tage, skal inddækkes på alle sider i et ugenomsigtigt materiale.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

8.1

Indenfor delområde I skal ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering, veje, stier, private haver og øvrige anlæg, anvendes til fælles friareal.

Ad 8.1) Ved afskærmende foranstaltninger forstås f. eks. støjskærmning, beplantningsbælte, sikkerhedsafskærmning m.m.

8.2

Parkeringsarealer skal fremstå med et grønt præg.

Ad. 8.2: Bestemmelsen skal sikre, at parkeringsarealerne ikke fremstår som store, grå asfaltflader. Til begrønning kan f.eks. anvendes solitære træer, hækbeplantning, eller områder kan etableres med græsarmering eller anden vandgennemtrængelig belægning. Alternativt kan dele af p-arealerne anlægges som multifunktionelle arealer, som indbyder til ophold og aktivitet for områdets beboere.

Se desuden § 5.7.

8.3

Til boligbebyggelsen skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til min. 20% af det samlede boligareal.

Ad 8.3: Fælles opholdsarealer og opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig skal være velbeliggende med gode sol- og lysforhold.

Opholdsarealer må etableres som fælles opholdsarealer eller som privat ophold til den enkelte bolig.

Opholdsarealerne må etableres på terræn, som taghaver, tagterrasser og altaner.

8.4

Arealerne skal anlægges efter en samlet plan, som beskriver flg.:

- | anvendelse
- | indretning og udtryk (placering af overskudsjord)
- | beplantning (typer, højder, skyggegivende o.lign.)
- | belægning
- | udstyr (legeredskaber, bænke, bålsteder, skilte, affaldspladser, flagstænger o.lign)
- | belysning
- | pleje og drift

Ad. 8.4: Når der indgås aftaler om byggemodning skal der samtidigt laves aftaler om tidspunkt og økonomi for anlæg af fællesarealer og afskærmningsforanstaltninger. Hvis plantetidspunktet er uheldigt, kan dette udskydes til efteråret, mod sikkerhedsstillelse i form af indbetaling af et nærmere aftalt beløb, der indsættes på en spærret konto.

Planen skal godkendes af Silkeborg Kommune.

8.5.

Eventuelle hegn indenfor området skal fremstå som levende hegn. Ved etablering af permanente hegn, skal disse udformes, så de fremstår mindst muligt synlige og ved beplantning gives et grønt præg, der sikrer harmoni med omgivelserne.

Ad 8.6) Levende hegn kan suppleres med trådhegn der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

Levende hegn mod færdselsarealer og fællesarealer skal plantes 0,3 m inde på egen grund.

8.6

Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 60 % af den enkelte grunds areal.

8.6: Bestemmelsen skal sikre, at området fremtræder grønt.

8.7

Ved placering og udformning af udendørs opholdsarealer skal det sikres, at det beregnede ækvivalente støjniveau påført fra trafik overholder de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2009-2020.

Ved lokalplanens udarbejdelse må støjniveauet således ikke overstige Lden 58 dB(A) - både ved facaderne og på de udendørs opholdsarealer, medmindre særlige forhold taler for en lempelse.

8.8

Der skal til hver ejendom udlægges areal til indretning af plads til opsamling af affald herunder genanvendeligt affald. Placering, indretning og adgang til pladsen skal ske i henhold til gældende regulativer. Større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

Ad 8.8: Der kan alternativt indrettes en fælles plads for flere ejendomme. Placering og indretning af en sådan fælles plads skal aftales med Silkeborg Forsyning A/S.

8.9

Regnvand skal håndteres indenfor området.

Ad. 8.9: Det vurderes, at området er egnet til nedsivning.

Hvis regnvandsanlæg etableres som overjordiske anlæg, skal disse tilpasses områdets terræn og karakter, således at regnvandshåndteringen bidrager til områdets rekreative værdi.

Etablering af anlægge til håndtering af regnvand kræver forudgående tilladelse fra Silkeborg Kommune

8.10

Eventuelle støjskærme skal begrønnes.

9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- | Bebyggelsen er tilsluttet fælles forsynings- og ledningsanlæg jf. § 6.5,
- | Veje, stier samt adgangs- og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.1-5.5.
- | Fælles grønne friarealer er anlagt og beplantet jf. § 5 og § 8, eller der foreligger en godkendt plan for områderne med tidsfrister for etablering.
- | Der er etableret løsninger til håndtering af regnvand jf. § 8.9
- | Det ved beregninger er godtgjort, at de gældende støjkrav kan overholdes jf. § 8.3

Såfremt en bebyggelse ikke opføres under ét, skal der til hver udbygningsetape være anlagt en tilsvarende del af fællesarealerne.

10. Ophævelse af eksisterende planer

10.1

Følgende servitutter (dele af servitutter) inden for området er i strid med lokalplanens bestemmelser, og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 ved lokalplanens vedtagelse:

Dokument om udstykning mv, tinglyst på matr. nr. ...(skal angives præcist)

(Vær opmærksom på at rådighedsservitutter, f.eks. vejret, ikke kan aflyses med lokalplan)

10.2

Lokalplan nr. 131.02 vil blive ophævet, på de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 12-012. Ophævelsen sker ved den endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf.

11. Lokalplanens retsvirkninger

11.1

Ifølge planlovens § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget planen endeligt. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jfr. planlovens § 47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først herefter kan byrådet ifølge § 19 i planloven give dispensation.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

Anvendelsen af område xx er fastlagt til offentlige formål. Det betyder, at ejere efter § 48 i planloven under visse omstændigheder kan kræve ejendommene overtaget af kommunen mod erstatning.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

(Nedenstående medtages, såfremt der IKKE er indgået aftale med private grundejere om frafaldserklæring)
Område xx overføres med lokalplanens vedtagelse fra landzone til byzone. Ejere af ejendomme, der benyttes til landbrug m.m., og som med lokalplanen overføres til byzone, kan efter Planlovens § 47 a forlange den del af ejendommen, der overføres til byzone, overtaget af kommunen, inden 4 år efter overførslen. Bestemmelserne finder alene anvendelse, hvis ejendommen på det tidspunkt ejeren forlanger en overtagelse, fortsat benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

Bemærk: Når en grundejer ønsker et areal overført fra landzone til byzone med henblik på udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde, kan kommunalbestyrelsen forlange, at ejeren af arealet stiller en af kommunen godkendt sikkerhed for, at kommunen, hvis arbejdet ikke udføres, kan få dækket udgifterne til tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt, medmindre ejeren fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen efter § 47 A, udgifterne til overtagelse af arealet efter § 47 A. Udgifterne til lokalplanarbejdet kan kræves betalt, hvis bygge- eller anlægsarbejdet ikke er påbegyndt inden 4 år efter, at arealet er overført til byzone.

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanen omfatter matr.nr. 1336av, Silkeborg Markjorde og udgør 24.400 m².

Området afgrænses mod nord af et ældre, kuperet skovområde, som i sammenhæng med skovområderne øst og vest herfor, udgør et centralt element i Silkeborg bys overordnede struktur. Skovskrænten adskiller således de lave områder ved Alderslyst og de højt beliggende byområder ved Balle og Høje Kejlstrup mv. Mod syd grænser området om til erhvervsområdet ved Bredhøjvej.

Mod øst ligger faciliteter tilhørende Teknisk Skole.

Der er vejadgang til området fra Kejlstrupvej gennem Teknisk Skoles område.



Udsigten over området.



Vejadgangen til området.



Lokalplanens formål og baggrund

Det er lokalplanens formål at give mulighed for at skabe et attraktivt boligområde med etageboliger, hvor der er mange muligheder for pacering og udformning af bebyggelse. Væsentlige landskabstræk i området skal bevares og styrkes. Bebyggelsen skal fremstå som etagebebyggelse, således at bebyggelsesafttrykket bliver så lille som muligt og området fremstår med et grønt præg. Der skal etableres stiforbindelser internt i bebyggelsen samt eksterne til det overordnede stisystem i Kejlstrup Plantage, således at der er let tilgængelighed til rekreative friarealer.

Eksisterende forhold

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger tre villaer, som pt. anvendes til elevboliger. Planen er, at disse skal nedrives. Der er vejadgang til disse boliger via en vej, som ligger umiddelbart nord for lokalplanområdet. Vejen, som har forbindelse til Kejlstrupvej, ender blindt.

I den østlige del af lokalplanområdet ligger et punkthus i 8 etager, som i dag anvendes til elevboliger for Teknisk Skole.

I den sydvestlige del af området ligger boldbaner på et plateau.

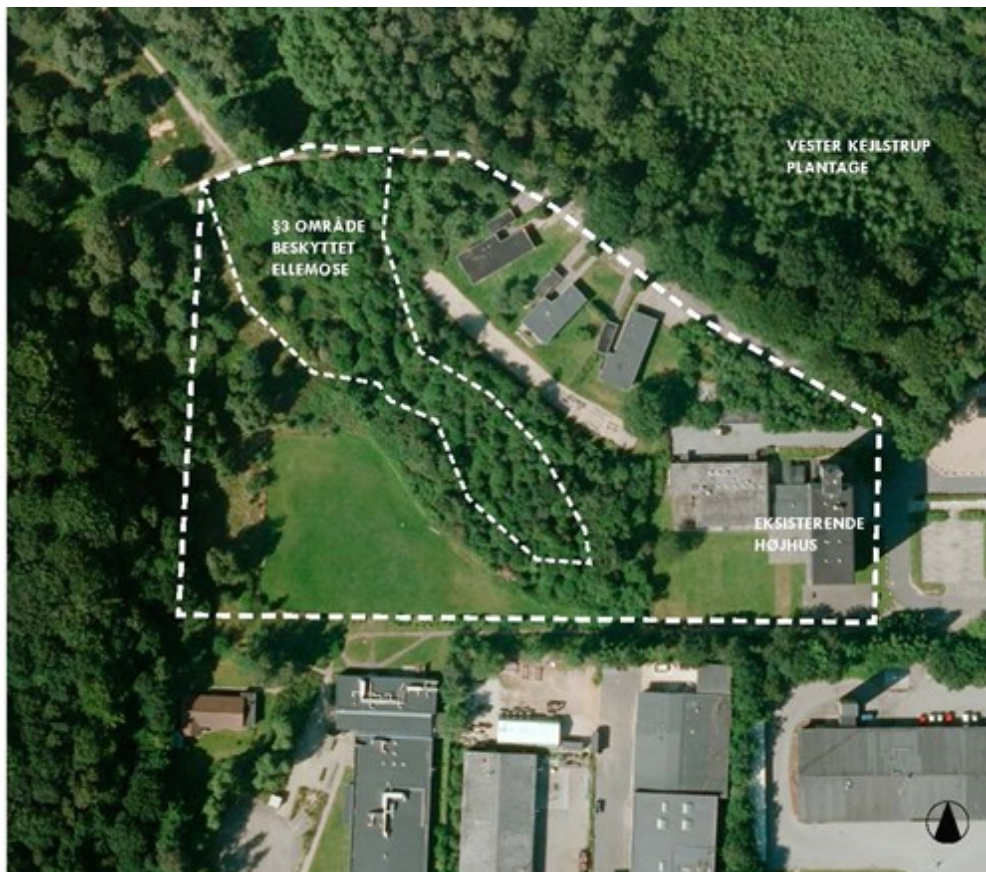
Terrænet falder mod øst og vest og danner derved en mindre slugt med elletræer, som gennemskærer området. Slugten med elletræer er udpeget som §3 område, og må således ikke bebygges.

Nord og vest for området ligger Kejlstrup Plantage, som har status af fredskov. Gennem Kejlstrup Plantage findes flere stier, og skoven har således stor rekreativ værdi for beboere i området.

Mod syd grænser området op til erhvervsområdet ved Bredhøjvej.

Mod øst ligger faciliteter tilhørende Teknisk Skole.

Området er i dag omfattet af lokalplan 131.02 Silkeborg Tekniske Skole (Område syd). Anvendelsen er fastsat til offentlige formål (udvidelse af Teknisk Skole).



Lokalplanområdet set fra luften.



Skovskrænten nord for lokalplanområdet.



Boldbanerne. I baggrunden højhuset med elevboliger.



Elevboliger som forventes nedrevet.

Fremtidige forhold



Eksempel på mulig højhusbebyggelse.

Indenfor området åbnes mulighed for etablering af 4 punkthuse i 10 etager. Desuden gives der mulighed for, at det eksisterende punkthus i 8 etager kan øges til 10 etager. Ialt kan der etableres ca. 150 boliger indenfor lokalplanområdet.

Parkeringspladser etableres som parkeringslommer mellem punkthusene, svarende til minimum 1 p-plads pr. bolig.



Vejledende illustrationsplan - eksempel på hvordan området kan bebygges. Se desuden kortbilag 3.

Der etableres ny vejadgang fra syd, over ejendommen Bredhøjvej 16.

En ellesump deler lokalplanområdet i en østlig og en vestlig del. Sumpen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, og områdets tilstand må således ikke ændres. Der er udlagt en 5 m beskyttelseslinje omkring ellesumpen, indenfor hvilken der ikke må bygges.

Der er desuden udlagt beskyttelseslinjer på 10 m mod nord og vest mod det tilgrænsende skovbryn, som sikrer at træernes rødder og kroner ikke beskadiges ved kommende byudvikling.

Højhusstrategi

I forbindelse med Kommuneplan 2009-2020, blev der vedtaget en Højhusstrategi for Silkeborg Kommune. I strategien er bl.a. Silkeborgs karakter, landskabelige forhold, infrastruktur, bebyggelse mm. analyseret. Strategien konkluderer bl.a., at der kun i begrænset omfang bør indføres højhuse i Silkeborg.

Lokalplanområdet er ikke udpeget som et område, hvor der kan placeres højhuse.

Bygherre har udarbejdet visualiseringer, som redegør for synligheden af et eventuelt kommende højhusbyggeri. Visualiseringerne viser, at byggeriet ikke vil påvirke området i væsentlig grad, idet byggeriet placeres i forbindelse med skovskrænten, som udgør en del af Kejlstrup Plantage.

Eksisterende bebyggelse i området består hovedsagligt af erhvervsbebyggelse i større skala, og punkthusbebyggelsen vurderes derfor at være tilpasset områdets eksisterende struktur.

Miljø og bæredygtighed

Arealanvendelse:

Udnyttelsen af eksisterende byzonearealer som "huludfyldning" fremfor inddragelse af jomfruelig landzonejord medvirker til at ressourceanvendelsen begrænses. Byen fortættes dermed, hvilket skaber grundlag for mere liv og aktivitet. Samtidig minimeres behovet for kørsel i egen bil, idet nærheden til arbejdspladser, indkøbsmuligheder, institutioner mm. bliver kortere. Ressourceforbruget til transport baseret på fossile brændsler minimeres dermed.

Udnyttelsen af området til punkthuse indebærer, at området får en høj udnyttelsesgrad og et lille aftryk på grunden. De omkringliggende boligområder består af parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Med lokalplanen bliver der mulighed for at opføre etageboliger i området, hvilket kan være med til at skabe en variation i beboersammensætningen i området.

For at undgå store, mørke p-arealer, vil der blive fastlagt bestemmelser om, at p-pladser skal have et grønt udtryk, eksempelvis med træer og alternative belægningsarter.

Natur og grønne områder:

I området findes et større område omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Med bestemmelser om bebyggelse, parkeringspladser og fællesarealer 5m fra ellemosen sikres det, at området bibeholder et højt naturindhold. Dette medvirker til, at biodiversiteten ikke svækkes væsentligt.

Der er udlagt byggelinje på 10m mod skovbrynet og 5m mod §3-området. Indenfor disse byggelinier må der ikke bygges, etableres anlæg eller køres i forbindelse med anlægsarbejdet. Derved sikres det, at eksisterende træer og kroner ikke beskadiges. Samtidig sikres det, at der friholdes grønne åndehuller i bebyggelsen.

Veje, stier og transport:

Der etableres et stisystem internt i området som forbinder punkthusene og p-pladserne. Dette stisystem forbindes til det omgivende stisystem i Kejlstrup Plantage. Stisystemet giver øget mobilitet for gående og cyklende og kan medvirke til at disse ikke-forurenende transportformer prioriteres som det primære transportmiddel. Det vil have en positiv effekt på den lokale luftforurening, trængsel og sundheden. Samtidig skabes gode forbindelser til naturen både internt i området og til omgivelserne.

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen er sket efter §3, stk. 1, nr. 3.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes, idet realiseringen af lokalplanens indhold ikke forventes af få væsentlig negative konsekvenser for det omgivende miljø.

Påvirkning af Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade yngle- og rasteområde for dyrearter eller ødelægge plantearter på EU's habitatdirektivs IV (Bek. 408 af 01/05-2007).

Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000 områder eller strengt beskyttede arter på bilag IV.

Relevante bilag IV arter i Silkeborg Kommune er: Arter af Flagermus, Odder, Stor Vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Grøn Kølleguldsmed, Grøn Mosaikguldsmed og Markfirben.

Lokalplanområdet består i dag af elevboliger tilknyttet Teknisk Skole, en §3 beskyttet ellemose samt en boldbane.

I forbindelse med motorvejsundersøgelserne er der fundet brunflagermus, dværgflagermus og damflagermus i dyrehaven tæt ved Teknisk Skole.

Skoven ved Teknisk Skole rummer sandsynligvis brunflagermus og muligvis også andre flagermusarter.

De flagermus, som lever i Danmark, lever stort set kun af flyvende insekter. Skovlysninger, skovbryn og parker er eksempler på vigtige fødesøgningsområder for flagermus, da disse områder ofte er rige på flyvende insekter.

Det er således vigtigt, at sikre gode fødesøgningsmuligheder for flagermus langs skovområdet. Dette kan bl.a. gøres ved at undgå bebyggelse klods op og ned ad skoven.

Der friholdes en 10 meter byggelinie mellem bebyggelsen og fredskoven af hensyn til bl.a. flagermus.

Placeringen af 4 nye punkthuse kan muligvis påvirke flagermusenes flyvemønstre, men det vil ikke skade deres yngle- og rasteområder i skoven ved siden af.

Silkeborg Kommune har ikke kendskab til andre bilag IV arter i området og området udgør ikke et oplagt levested for andre bilag IV arter.

Silkeborg Kommune vurderer ligeledes, at planen ikke vil påvirke Natura 2000 områder.

For alle arealudlæg gælder det, at naturtilstanden af områderne med tiden kan ændre sig. Levesteder for arterne kan derfor opstå eller forsvinde, hvis arealerne ligger hen uden at blive udnyttet. Vurderingen bygger derfor på arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Silkeborg Kommuneplan 2013-2025

I Kommuneplanens rammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 12-O-01.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet området er udlagt til uddannelsesinstitutioner.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 13 som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Kommuneplantillæg 13 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ca. 150 etageboliger.

Boligerne vil blive indarbejdet i Bolig- og befolkningsprognosen i forbindelse med den kommende revision.

Eksisterende lokalplan 131.02 Silkeborg Tekniske Skole (Område syd)

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan 131.02 Silkeborg Tekniske Skole (Område syd). Denne lokalplan ophæves i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 12-012 For et boligområde ved Bredhøjvej i Silkeborg.

Servitutter

Her skal kun redegøres for servitutter og deklarationer, der er i strid med lokalplanens formål, og som forudsættes afløst.

Hvis der er tale om tilstandsservitutter kan de afløses gennem bestemmelser herom i lokalplanen (§ 11). Rådighedsservitutter, som fx vejret kan kun afløses gennem frivillige aftale eller evt. ekspropriation.

Anden sektorplanlægning

I Vej- og trafikplanlægning

Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet over ejendommen Bredhøjvej 16, matr. nr. 1336r, som ligger udenfor lokalplanområdet. Ejeren af ejendommen Bredhøjvej 16, som også er ejer af arealet omfattet af lokalplan 12-012 har oplyst, at man er indstillet på at tinglyse en vejret over matr.nr. 1336r i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 12-012.

Kollektiv trafik

Området betjenes af busrute 8 med stoppested på Bredhøjvej og busrute 12 med stoppested på Kejlstrupvej.

Stiplaner

Der etableres stier i området, som har forbindelse til det overordnede stisystem i Kejlstrup Plantage.

I Skole- og institutionsplanlægning

- I Skolebørn indenfor området vil tilhøre Balle Skoles skoledistrikt. Afsnittet er relevant i to tilfælde:
 - I forbindelse med lokalplan for boligbebyggelse (herunder ældreboliger og lign.) beskrives kortfattet hvad konsekvenserne af lokalplanen vil blive for eksisterende og/eller fremtidig skole- og institutionsdækning (børnehaver, fritidsordninger, skole, servicecenter for ældre etc.).
- I Varmeplan. Området ligger lige op af det eksisterende fjernvarmeområde i Silkeborg by. Området kan

med fordel forsynes med fjernvarme. afventer Silkeborg Varme...

- I Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, med mindre bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri. Tilslutningspligten er dog betinget af, at Silkeborg Kommune efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der rent faktisk kan opnås forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning.
- I Spildevandsplan. En del af området er omfattet af Silkeborg Kommunes spildevandsplan 2011 – 2021, og er separatkloakeret. For den del af området der ikke er omfattet af spildevandsplanen vil det være nødvendigt at udarbejde et tillæg til spildevandsplanen. Der kan i den forbindelse blive stillet krav om at en del af regnvandet fra området skal håndteres lokalt, såfremt jordbundsforholdene tillader det. Bygherre skal udføre jordbundsanalyser i området for at finde ud af om nedsivning af regnvand er muligt. Når vand fra veje håndteres lokalt, må det som udgangspunkt ikke ske som direkte nedsivning i faskine. Vandet skal inden nedsivning passere en iltet rodzone, som for eksempel et regnvand eller en græsbevokset overflade.
- I Vandforsyningsplan
Lokalplanområdet vandforsynes fra Silkeborg Vand.
- I Affaldsplan
Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes affaldsplan. Alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

Støj og afstand til virksomheder

Mod syd grænser lokalplanområdet op til et eksisterende erhvervsområde (matr.nr. 1336e, 1336r og 1336bk, Silkeborg Markjorder). Når der planlægges for støjfølsom arealanvendelse i støjbelastede områder, skal området sikres på en måde, så det ikke er belastet af væsentlig støj fra virksomhederne i området med mindre der er tale om et byomdannelsesområde.

Kommunen vurderer, at der er en sandsynlighed for, at der er væsentlige støjgener fra virksomheder i området. I området ligger produktionsvirksomheder (vinduesfabrik samt maskinværksted) samt Brand og Redning.

Kommunen vurderer ikke, at der fremover vil være væsentlig støj fra virksomhederne i området. På matrikel 1336e ligger et mindre salgskontor samt bygninger til Teknisk Skole (bygningerne er udlejet til handelsskolen til undervisningsbrug). Øvrige matrikler syd for området opkøbes af Teknisk Skole (matrikel nr. 1336r og 1336bk) og skal fremover anvendes til undervisningsbrug.

Ved omdannelsen af området til Teknisk Skole vil der kunne stilles krav om, at nye virksomheder i området ikke må belaste boligområdet med støj og anden forurening. Eksisterende virksomheder i området kan i op til 8 år efter omdannelsen fortsætte med den nuværende aktivitet. Herefter kan der, såfremt der er væsentlige støjgener, stilles krav til virksomhederne om støjdæmpning til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.??? LONE!

Langs det sydlige skel i lokalplanområdet udlægges areal til støjafskærmning. Se kortbilag 2. Såfremt Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kan overholdes for boliger, skal der opføres støjskærm indenfor lokalplanområdet.

Natur- og fortidsmindebeskyttelse m.m. (Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven)

Områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3

På matr. nr. 1336av Silkeborg Markjorder findes en fugtig lavning domineret af elletræer – en ellemose. Ellemosen fremgår af samtlige luftfotos fra 1954 – 2013. Den har før været stævnet. I mosen vokser der rødæl, birk, mosebunke, hindbær, hvidtjørn, lysesiv, skovangelik, hyld m.m. Ellekrattet vurderes at være mose omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Ellemosen er en del af et større sammenhængende skovbevokset moseområde, som strækker sig videre mod NV på matr. nr. 1336bu Silkeborg Markjorder.

Mosen er afgrænset i felten og indtegnet på bebyggelsesplanen. Af hensyn til mosen er der udlagt en 5 meter byggelinie omkring det beskyttede område, som nogenlunde svarer til det skovbevoksede areal der er omkring mosen i dag.

Mosen er omgivet af en boldbane og bebyggelse og udbygningen af området udenfor byggelinien vil ikke påvirke mosen væsentligt.

Der må ikke foretages ændring i ellemosens tilstand uden dispensation. Silkeborg Kommune er myndighed efter Naturbeskyttelsesloven. Kommunen vurderer, om der kan gives dispensation til de anlæg/det byggeri, som lokalplanen åbner mulighed for. Afgørelser kan påklages til Naturklagenævnet.

Arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier (Museumsloven)

(jf. Museumslovens kap. 8 (lovbek. Nr. 1505 af 14. december 2006))

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejde skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund.

Findes der i forbindelse med jordarbejdet spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Silkeborg Museum.

Skovbyggelinie (Naturbeskyttelseslovens § 17)

Lokalplanområdet grænser mod nord og vest op til Kejlstrup Plantage, som er omfattet af fredskovpligt.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 131.02 Silkeborg Tekniske Skole (Område syd) blev skovbyggelinien ophævet indenfor lokalplanområdet.

Fredskov (Skovloven)

Område nord og vest for lokalplanområdet er pålagt fredskovspligt efter skovloven. Der er ikke planlagt bebyggelse indenfor dette areal.

For at tage hensyn til fredskoven og de flagermus som søger føde langs skovbrynet er der udlagt en 10 meter byggelinie, hvor lokalplanområdet grænser op til skoven. Dette sikrer ligeledes indsynet til skoven fra nærområdet en anelse.

Placeringen af fire 10 etagers punkthuse, samt udbygning af det eksisterende højhus med 2 etager vil uundgåeligt reducere indsynet til skoven.

Indsynet til skoven er imidlertid allerede påvirket meget af den eksisterende bebyggelse i området mellem skoven og ringvejen og jf. illustrationerne i bebyggelsesplanen vil de nye huse ikke påvirke indsynet væsentligt.

Generelt gælder det, at etablering af bebyggelse indenfor et areal pålagt fredskovspligt forudsætter, at Miljøministeriet (Skov og Naturstyrelsen) ophæver fredskovsplikten på arealet eller giver tilladelse efter Skovloven.

Jordforurening (Jordforureningsloven)

Der er ikke registreret jordforurening indenfor området.

Områdeklassificering

Området er udtaget fra områdeklassificeringen, jf. Jordforureningslovens §50a i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan. Der kan dog ske ændringer af områdeklassificeringen efterfølgende. Det er derfor det til enhver tid gældende kort for områdeklassificeringen på Silkeborg Kommunes hjemmeside, som er gældende.

Området er/er ikke pt. omfattet af jordforureningsloven § 50a om områdeklassificering. Flytning af jord skal følge jordforureningslovens § 50.

Afvandingsforhold

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet hvor vand opsamles m.v. skal i forbindelse med byggeri og anlægsarbejde reetableres, således at afvanding sikres. Ændres placering, bredde, dybde, rørdiameter kræves en godkendelse i forhold til Vandløbsloven.

Veje og stier (Lov om offentlige veje samt lov om private fællesveje)

Anlæggelse af veje, stier og parkeringsarealer skal ske efter vejlovgivningens regler herom.

Før veje, stier og parkeringsarealer anlægges skal Silkeborg Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belyningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Forlægning/nedlægning af eksisterende private vejadgange, der ikke er forenelige med realiseringen af lokalplanen, forudsættes gennemført i henhold til vejlovgivningens regler herom.

Forsyning

Indenfor området findes en regnvandsledning. Udgiften ved evt. flytning eller omlægning af disse i forbindelse med lokalplanens realisering, skal bekostes af den, der udstykker ejendommene.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- I Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- I Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- I Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Silkeborg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Silkeborg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i otte uger. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- I Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- I Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.

